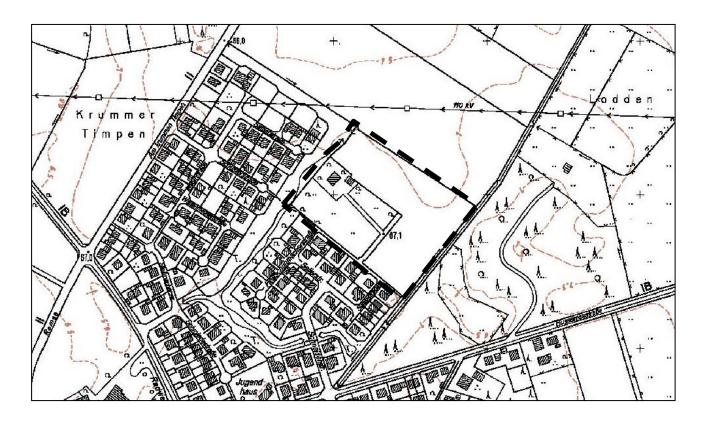
Stadt Harsewinkel



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Remse III"

Ortsteil: Marienfeld

Plangebiet: Nördlich der Holzschuhmacherstraße und der Seilerstraße



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsfassung

Verfasser:



Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld Tel 05205-72980; Fax -729822 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
5	Situationsbeschreibung	4
6	Städtebauliches Konzept	5
7 7.1 7.2 7.3 7.4 7.5 7.6 7.7	Bauplanungsrechtliche Inhalte Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Baugestalterische Festsetzungen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Grünflächen / Anpflanzungsflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft	7 7 7 8 9 10 10
8 8.1 8.2 8.3 8.4 8.4.1 8.4.2 8.5 8.5.1 8.5.2 8.6 8.7	Auswirkungen der Planung Belange der Ver- und Entsorgung Belange des Denkmalschutzes Belange des Bodenschutzes Belange des Immissionsschutzes Lärm Luftschadstoffe / Gerüche Belange des Artenschutzes Artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen Vorgezogene CEF-Maßnahmen Belange der Land- und Forstwirtschaft Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz	12 12 13 13 13 18 18 19 19 21
9.	Betrachtung der Umweltbelange	22
10.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	25
Anlagen		
Anlage 1:	Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung von sieben Großbäumen Gehölzstreifens nördlich Holzschumacherstraße, OT Marienfeld (Fischer, rer und Partner GmbH, Gütersloh, Juli 2017)	
Anlage 2:	Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur N lung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Remse III" der Stadt Harsewinkel (AKU Bielefeld, September 2016)	
Anlage 3:	Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens	zur Erwei-

- Recycling (AKUS GmbH, Bielefeld, Mai 2019)

 Anlage 4: Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2019)
- Anlage 5: Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation (AKUS GmbH, Bielefeld, August 2017)

terung der Reiling Glas Recycling GmbH & Co. KG um eine Anlage für Photovoltaik-

- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zum Vorhaben der Stadt Harsewinkel Bebauungsplan "Remse III" (öKon GmbH, Münster, März 2016)
- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) zum Vorhaben der Stadt Harsewinkel Bebauungsplan "Remse III" (öKon GmbH, Münster, September 2017)
- Anlage 8: Entwurfsplanung Verkehrsanlagen (Fischer Teamplan, Februar 2020)



ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ortsteil: Marienfeld

Plangebiet: Nördlich der Holzschuhmacherstraße und der Seilerstraße

Verfahrensstand: Satzungsfassung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 2,7 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Marienfeld in der Flur 4 und umfasst vollständig die Flurstücke 182, 183, 415 und 416 sowie teilweise das Flurstück 78.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 78 und 292;

Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 48; Im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 184;

Im Südwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 139, 180, 199, 352

(Holzschuhmacherstraße) und 353 (Seilerstraße).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Remse III" soll im Norden des Ortsteils Marienfeld das bestehende Wohngebiet "Remse" erweitert werden. Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet Harsewinkel und insbesondere im Ortsteil Marienfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 80 "Remse III" ist Bestandteil eines für den gesamten Bereich südöstlich der Straße Remse, nordöstlich der Wadenhardstraße und nordwestlich der Bussemasstraße erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes, welches mit Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 44 "Remse" und Nr. 61 "Remse II" bereits größtenteils umgesetzt wurde. Die durch die o.g. Bebauungspläne entwickelten Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig veräußert und größtenteils bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Remse III" sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Wohnsiedlungen im Sinne einer Arrondierung des Ortsrandes entwickelt werden. Anlass ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Harsewinkel, insbesondere im Ortsteil Marienfeld. Derzeit sind in Harsewinkel keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die Stadt reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden Wohnflächenbedarf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Planung somit den städtischen Entwicklungsabsichten entspricht.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.



3 Verfahren

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 10.000 m² (Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes von rd. 21.263 m² und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine Grundfläche von rd. 6.379 m²).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9).

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

<u>Regionalplan</u>

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 "Remse III" ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Südöstlich an das Plangebiet angrenzend werden Waldbereiche dargestellt sowie die Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Südwestlich, nordwestlich und nordöstlich schließen weitere allgemeine Siedlungsbereiche an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.





Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

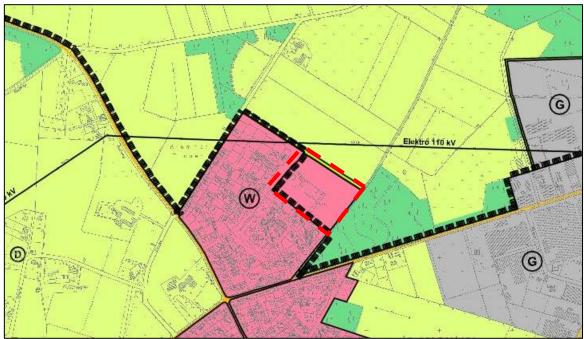


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel - ohne Maßstab

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar (siehe Abbildung 2). Südöstlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Im Nordosten wird unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein schmaler Grünstreifen als Abschluss am Übergang zur freien Landschaft dargestellt sowie in dessen Anschluss Flächen für die Landwirtschaft. Nordwestlich und südwestlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes wird eine oberirdisch verlaufende 110 kV Hauptversorgungs-Stromleitung dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Gütersloh" (LSG-3914-001).



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: "Sennelandschaft" im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; "Osning" im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold sowie "Halle- Steinhagen"). Ein weiterer Landschaftsplan für das Stadtgebiet Güterslohs befindet sich in Aufstellung.

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Gütersloh" (LSG-3914-001). Im Rahmen des Aufstellungsverfahren wurde daher ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz gestellt. Dem Antrag auf Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde mit Schreiben vom 14.05.2020 seitens der Bezirksregierung gefolgt (Az.: 51.2.3-002/2019-005) und die Entlassung am 27.04.2020 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold öffentlich bekannt gemacht.

5 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Ortsteils Marienfeld, südöstlich der Straße Remse, nordöstlich der Wadenhardstraße und nordwestlich der Bussemasstraße.

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit großzügigem Gartengrundstück (insgesamt rd. 0,9 ha), welches überwiegend durch Grünlandbewuchs und vereinzelt großwüchsige Gehölze geprägt wird (siehe Abbildung 3). Nordwestlich grenzt ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet, das beidseitig von einem üppigen Gehölzstreifen begleitet wird. Im Anschluss an diese Wasser- und Grünflächen befindet sich das Wohngebiet "Remse II". Östlich verläuft entlang der Plangebietsgrenze ebenfalls ein wasserführender Graben (außerhalb des Plangebietes). Hier grenzen im Anschluss Waldflächen an.

Im Südosten schließt an das Plangebiet das Wohngebiet "Remse" an. Die beiden Wohngebiete "Remse" und "Remse II" sind über Fußwege durch den westlich des Plangebietes verlaufenden Grünzug miteinander verbunden. Für den gesamten Bereich der Baugebiete "Remse", "Remse II" und Remse III" wurde ein gemeinsames Grün- und Entwässerungskonzept entwickelt und bereits umgesetzt. Dieses enthält einen Grünzug, der die Wohngebiete strukturiert und durchgrünt sowie in seinem gesamten Verlauf ein naturnahes Regenrückhaltebecken führt.

Südwestlich befindet sich im Grünzug zwischen den Wohngebieten "Remse" und "Remse II" ein Spielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Nördlich verläuft in rd. 30 m eine Hochspannungsstromleitung (110 kV) in Ost-West-Richtung sowie ca. 250 m nördlich eine landwirtschaftliche Hofstelle an der Straße Remse. In rd. 400 m östlicher Entfernung befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet mit einem Recyclingbetrieb.





Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Geobasis.NRW, ohne Maßstab

An der Bussemasstraße wird in rd. 220 m eine Kindertageseinrichtung durch die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Harsewinkel betrieben. Der nächstgelegene Einzelhandel liegt in rd. 700 m südlicher Richtung im Ortszentrum Marienfelds. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in rd. 300 m südwestlicher Richtung am Kreuzungsbereich Bussemasstraße / Wadenhardstraße und wird von der Linie 71 in Richtung Versmold und Gütersloh angefahren. Eine weitere Bushaltestelle wird in rd. 150 m Entfernung von der Linie 71.3 im Wohngebiet "Remse II" angefahren. Diese bedient allerdings vorwiegend den Schülerverkehr.

6 Städtebauliches Konzept

Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche soll als Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in max. zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Je nach Aufteilung können dort bis zu 28 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von rd. 550 m² bis 1.400 m² entstehen.

Hierbei soll die bestehende Bebauung der angrenzenden Wohngebiete aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt werden. Dementsprechend erfolgt die verkehrliche Erschließung über zwei Anschlüsse an die Holzschuhmacherstraße und die Seilerstraße mit einer durch das Plangebiet geführten Erschließungsschleife. Um innenliegende Baugrundstücke zu erschließen, sind nordöstlich der Grundstücke jeweils Stichwege in 3,5 m Breite vorgesehen. Zugunsten der fußläufigen Durchwegbarkeit des Plangebietes erfolgt ein entsprechender Anschluss an das nordwestlich anschließende Wohngebiet "Remse II".

Das Plankonzept berücksichtigt insbesondere für die Baugrundstücke innerhalb der Erschließungsschleife eine optimierte Gebäudestellung hinsichtlich der Ausnutzung solarer Energiepotenziale. So sollen Gebäude mit 2,4-fachem Abstand zu einander errichtet werden (bezogen auf die jeweilige Gebäudehöhe), wodurch Verschattungseffekte weitestgehend verhindert werden können (siehe auch Kapitel 8.7). Dies beinhaltet eine konsequente Süd-West-Ausrichtung der Grundstücke und Gebäude durch die vorgesehene Nord-Ost-Erschließung.



Das Plangebiet soll zudem hinsichtlich der Bebauungsstruktur eine klare Gliederung erhalten. Hierdurch kann einerseits ein ruhiges Straßen- und Erscheinungsbild im Quartier trotz eines differenzierten Bebauungsangebotes gewährleistet werden. Andererseits kann den späteren Bauherren bereits mit Grundstückskauf Gewissheit über die Bebauung der Nachbargrundstücke vermittelt werden.

So soll entlang der Erschließungsschleife bzw. in den Randbereichen des Plangebietes eine klassische Einfamilienhausbebauung mit Satteldachbebauung und ausgebautem Dachgeschoss angeordnet werden (siehe auch Abbildung 4). Im Innenbereich der Erschließungsschleife soll dagegen der Gebäudetyp einer Stadtvilla umgesetzt werden, also Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und einem flach geneigten Zeltdach.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

Der im Plangebiet vorhandene Einzelbaumbestand wurde gutachterlich erfasst und bewertet (siehe auch Kapitel 7.7). Insgesamt werden vier Stieleichen im Plangebiet als langfristig erhaltenswert bewertet, wovon jedoch mittlerweile ein Baum im Westen des Plangebietes aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt wurde. Die übrigen Bäume wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Situation soll mit der vorliegenden Planung kein sozialer Wohnungsbau entsprechend des Leitlinienbeschlusses des Rates der Stadt Harsewinkel umgesetzt werden. Das Plangebiet ergänzt die bestehenden Wohngebiete "Remse I" und "Remse II", die in den inneren Bereichen durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Straßen des Wohngebietes "Remse II". Das neue Plangebiet liegt also innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Sowohl im Hinblick



auf die Bebauung als auch auf die Wohneinheiten empfiehlt sich eine an den Bestand orientierte Planung. Zusätzliche Verkehre, die durch Mietwohnungsprojekte mit mehreren Wohneinheiten entstehen, sollten in diesem Bereich vermieden werden.

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, die Baumöglichkeiten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe zu regeln. Hierbei sollen die Eigenarten der bestehenden Wohngebiete aufgegriffen werden, um somit das Neubaugebiet in seine Umgebung einzufügen.

GRZ / GFZ / überbaubare Grundstücksfläche

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,45 - zulässig. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze von GRZ 0,4 wird damit unterschritten (mit der Möglichkeit zur GRZ-Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO = maximal 0,6). Dies erfolgt vor dem Hintergrund, die Versiegelung im Plangebiete einzuschränken und somit einerseits die Grundstücksausnutzung des Plangebietes an die aufgelockerte Umgebungsbebauung



anzupassen sowie in Verhältnis zu der Lage am Übergang zum Landschaftsraum zu setzen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird unter Berücksichtigung von zwei zulässigen Vollgeschossen auf maximal 0,6 begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen:

Die Geschossigkeit wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, um somit in Verbindung mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und der GFZ dem vorhandenen Ortsbild, der angrenzenden Wohngebiete sowie der damit verbundenen möglichen baulichen Ausgestaltung des Bereiches gerecht zu werden.

Im Quartierinnenbereich sollen Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen entstehen, z.B. in Form von Stadtvillen mit flach geneigten Dächern. Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit quartiersbildender Wirkung zu erzielen, werden für die Traufhöhen sowohl Mindest- als auch Maximalhöhen festgesetzt. Dementsprechend wird für diesen Bereich eine Mindestraufhöhe von 6,0 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0 m begrenzt. Als Dachform sind hier ausschließlich flach geneigte Walm- und Zeltdächer zulässig (max. 30° Dachneigung).

Für die Grundstücke mit der geplanten klassischen Einfamilienhausbebauung soll ebenfalls eine Mindest- und Maximalhöhe für die Traufe vorgegeben werden, wodurch entlang der Erschließungsschleife ein einheitliches Straßenbild gesichert werden kann. Die Traufhöhen sind im Bereich von mindestens 3,5 m bis maximal 4,2 m auszubilden, womit eineinhalb geschossige Gebäude mit einem aufgehenden Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden können. Für diesen Bereich wird als Dachform ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 45° festgesetzt.

Um im Plangebiet vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen, können untergeordnete Bauteile die festgesetzte maximale Traufhöhe bis zu einem Drittel der Baukörperlänge überschreiten, allerdings maximal bis zu einer Höhe von 6,00 m. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen ist somit lediglich für die klassische Einfamilienhausbebauung mit festgesetzten Traufhöhen von maximal 4,20 m möglich.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhenull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist der untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. Die Bezugshöhenpunkte werden auf Grundlage der Entwurfsplanung zu den Verkehrsanlagen auf die hierin angegeben Kanaldeckelhöhen angegeben (Fischer Teamplan, Stand Februar 2020 / Anlage 8).

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sollen lediglich Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Dabei wird im inneren der festgesetzten Erschließungsstraße ein 2,4-facher Abstand zu den jeweiligen Bauteppichen berücksichtigt, wodurch Verschattungseffekte minimiert werden können (siehe auch Kapitel 8.7).



Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen jeweils einen Abstand von 3,00 m. Der Zwischenbereich ist als Vorgartenfläche zu begrünen (siehe Kapitel 7.4). Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde der Erhalt von vier Stieleichen befunden (Fischer, Dr. Scherer und Partner GmbH, Gütersloh, Juli 2017 / Anlage 1), deren Kronentraufbereich durch die festgesetzten Baugrenzen ausgespart wird. Zudem werden die Bäume zum Erhalt festgesetzt und somit langfristig gesichert (siehe auch Kapitel 7.7).

7.4 Baugestalterische Festsetzungen

Um in dem neuen Wohnquartier ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan Mindestvorgaben in Form von baugestalterischen Festsetzungen aufgenommen. Für die Bereiche der geplanten klassischen Einfamilienhäuser wird ausschließlich das Satteldach zugelassen sowie eine Dachneigung von 35° bis 45° vorgegeben. Für den Bereich der geplanten Stadtvillen-Haustypen werden ausschließlich Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zugelassen. Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Für Zwerchgiebel, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig. Allerdings muss die Firstoberkante von Nebendächern (also von Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten) mind. 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptgebäudes bleiben. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben und Dacheinschnitte (auch Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Länge der Gaube wird an der Schnittkante der Gaube mit der Dachfläche gemessen, Einzelanlagen sind zusammenzurechnen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum First einen Abstand von mindestens drei Pfannenreigen einhalten und dürfen an einer Front des Baukörpers weder mit den Oberkanten noch mit den Unterkanten verspringen.

Bei aneinandergebauten Garagen soll eine gestalterische Einheit sichergestellt werden. Daher sind diese hinsichtlich der Höhen, Dachdeckung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich auszuführen.

Um ein durchgrüntes Straßenbild in dem Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,0 m – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.



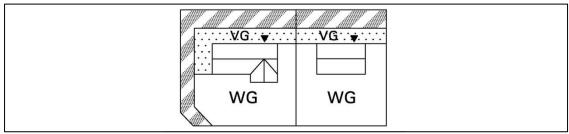


Abbildung 5: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG), Quelle: Bebauungsplan Nr. 82 "Krummen Timpen"

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches und offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten gesichert werden kann. Daher gilt diese Regelung nicht für Wohngärten. Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen im Bereich der Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden (mindestens 0,50 m). So wird der grüne Charakter des Gebietes gefördert.

Offene Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhauseinheit beschränkt. Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehres in dem Planbereich. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

7.7 Grünflächen / Anpflanzungsflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Gütersloh" (LSG-3914-001). Im Rahmen des Aufstellungsverfahren wurde daher ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz gestellt, dem seitens der Bezirksregierung gefolgt wurde (siehe Kapitel 4). Aufgrund der sensiblen Lage im Übergang zur freien Landschaft nach Nordosten, wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein 3,00 m breiter Anpflanzungsstreifen fest-



gesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 4 – Flächennutzungsplan).

Innerhalb der Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste folgt im weiteren
Verfahren). Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als
Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier
Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß
DIN 18916 auszuführen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Darüber hinaus wurde der im Plangebiet vorhandene Einzelbaumbestand gutachterlich erfasst und bewertet (Fischer, Dr. Scherer und Partner GmbH, Gütersloh, Juli 2017 / Anlage 1). Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass insgesamt vier Stieleichen im Plangebiet langfristig erhalten werden sollten:

- Stieleiche (Quercus robur) mit rd. 19 m Höhe und einem Kronendurchmesser von rd. 12 m. Der Stammdurchmesser beträgt 78 cm (Vitalitätsstufe 1 2)
- Stieleiche (Quercus robur) mit rd. 19 20 m Höhe und einem Kronendurchmesser von ca. 14 16 m, der Stammdurchmesser beträgt 100 cm (Astausbruch in 5 6 m Höhe)
- Stieleiche (Quercus robur) mit 19 20 m Höhe und einem Kronendurchmesser von 14 16 m, der Stammdurchmesser beträgt 125 cm (Vitalitätsstatus 1)
- Stieleiche (Quercus robur) mit rd. 19 m Höhe und einer Kronenbreite von rd.
 12 m im Südwesten des Plangebietes, der Stammdurchmesser beträgt 95 cm (Vitalitätsstufe 1 – 2). Dieser Baum wurde aus Verkehrssicherheitsgründen mittlerweile gefällt und kann somit nicht mehr im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Für den Bereich der Kronentraufbereiche werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich im Übergang zum Wohngebiet "Remse II" ein Gehölzstreifen, in dem sich ein Regenrückhaltebecken befindet sowie ein hochwüchsiger Baumbestand, der zum Teil bis in das Plangebiet hinein reicht. Der Gehölzstreifen hat eine wichtige Biotopfunktion und dient u.a. der Vernetzung von Biotopstrukturen. Aufgrund der Artenzusammensetzung aus heimischen Gehölzen dient der Gehölzsaum als Habitat für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Um diesen Gehölzstreifen zu sichern, soll entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die sich entsprechend des vorhandenen Baumbestandes aufweitet, jedoch eine Mindestbreite von 5,00 m aufweist.

Darüber hinaus sollen Verschattungswirkungen durch zu hohe Baumpflanzungen vermieden und daher Einzelbaumpflanzungen nur auf Bäume der 3. Ordnung beschränkt werden. Bäume dieser Kategorie weisen in der Regel eine Wuchshöhe von bis zu 10 m auf.

Der südöstlich verlaufende Wassergraben erhält im Bebauungsplan eine 5,0 m breite begleitende Erweiterungsfläche zugunsten einer naturnahen Umgestaltung. Diese ist von der Grabenparzellengrenze aus bemessen. Da sich die Böschungsoberkante des Grabens innerhalb der Parzelle befindet, kann ein erforderlicher Gewässerrandstreifen von 5,0 m in jedem Fall eingehalten werden. Im Ergebnis werden keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer erwartet.



8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann über die vorhandenen Leitungsanlagen in der Holzschuhmacherstraße und der Seilerstraße erfolgen. Für das Plangebiet ist nach den technischen Regeln des DVGW- Arbeitsblatt 405 eine Löschwassermenge von 48 m²/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die in der Holzschuhmacherstraße und der Seilerstraße vorhandenen Leitungen vorgenommen werden.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Hochspannungsfreileitung befindet sich in rd. 30,0 m Entfernung zum Plangebiet. Für Freileitungen mit einer Spannung von 110 kV ist in der Regel ein Schutzstreifen zu beiden Seiten von je 20,0 m zu berücksichtigen. Das Plangebiet und das geplante Wohngebiet befindet sich außerhalb dieses Schutzstreifens.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Ein Anschluss erfolgt an den in der Holzschuhmacherstraße und der Seilerstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über das vorhandene Rückhaltesystem im nordwestlichen Grünzug sowie an der südlichen Schneiderstraße erfolgen. Von hier aus wird das Wasser gedrosselt in den südöstlich verlaufenden Wassergraben eingeleitet. Die Entwässerungsplanung wurde durch das Büro Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH erstellt und am 09.01.2020 mit den Behörden abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit 7,5 m ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den 3,5 m breiten Stichwegen liegen, sind ggf. am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße zu stellen.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den "Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt" der textlichen Festsetzungen aufgenommen.



8.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Im Plangebiet ist als Bodentyp Gley-Podsol vorhanden, dessen Schutzwürdigkeit in der Bodenkarte des Landes NRW nicht bewertet wird.

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird der Versiegelungsgrad über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt.

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Marienfeld. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass im Ortsteil Marienfeld absehbar keine Alternativen für größere zusammenhängende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und die in Rede stehende Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, kann von einer Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a (2) BauGB abgesehen werden.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wassergraben. Der Bebauungsplan setzt entlang des Wassergrabens eine 5,00 m breite Erweiterungsfläche zugunsten einer naturnahen Umgestaltung fest. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

8.4.1 Lärm

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von stark befahrenen Straßen, deren Verkehrsemissionen auf das Plangebiet einwirken und somit im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen wären.

Allerdings befindet sich in rd. 400 m östlicher Entfernung ein Gewerbe- und Industriegebiet, welches über die Bebauungspläne Nr. 8 "Industriegelände" und Nr. 67 "Max-Planck-Straße" planungsrechtlich als Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet gesichert ist. Im Bebauungsplangebiet Nr. 8 werden nutzungsbeschränkende Festsetzungen mittels des Abstandserlasses NRW getroffen, wogegen derartige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 nicht zu finden sind und somit hier ein uneingeschränktes Industriegebiet vorliegt. Für das vorliegende Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die einerseits die Auswirkungen der in dem Gewerbe- und Industriegebiet ansässigen Betriebe auf das Plangebiet und andererseits die Auswirkungen durch die Ansiedlung eines neuen Wohngebietes auf die bestehenden Betriebe untersucht (AKUS GmbH, Bielefeld, September 2016 / Anlage 2). Denn es ist einerseits sicherzu-



stellen, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Andererseits ist ebenso dafür Sorge zu tragen, dass durch die Ansiedlung des Wohngebietes keine Einschränkung der bestehenden Betriebe erfolgt.

Zu berücksichtigende Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Bei städtebaulichen Planungen kommen zur Berücksichtigung des Schallschutzes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 dB (A) (45 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Während bei vielen Schallquellen (speziell beim Straßenverkehr) aufgrund bekannter spezifischer Emissionen eine sehr sichere Immissionsprognose erstellt werden kann, besteht bei der individuellen Vielzahl gewerblich-industrieller Anlagen im Stadium der Bauleitplanung eine solche Vorausberechnung der Lärmimmission nur auf der Grundlage von Vorgaben oder stark vereinfachenden Annahmen. Vor diesem Hintergrund kommt bei genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Anwendung. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 dB (A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Mit dem Begriff "Immissionsrichtwert" soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Werte der TA Lärm nicht in jedem Fall die Grenze der Erheblichkeit (Zumutbarkeit) markieren. Es wird eine Anzahl von Faktoren, die die Belästigung beeinflussen, deren Gewichtung im Einzelfall jedoch sehr unterschiedlich sein kann, in das Beurteilungsverfahren einbezogen.

Ergebnisse der schalltechnischen Betrachtung

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Plangebiet tagsüber der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete unterschritten und nachts in einem Teilbereich rechnerisch um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Da der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nachts allerdings eingehalten wird, kann dennoch grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.



Das schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2016 hat darüber hinaus gezeigt, dass es in dem vorhandenen Siedlungsraum im Umfeld zu Nacht-Pegeln von bis zu 43 dB(A) und 44 dB(A) kommt(Max-Planck-Straße 3 und 5), wodurch mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine neue immissionsschutzrechtliche Situation in Hinsicht auf die bestehenden Betriebe ausgelöst wird. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes hat somit keine Einschränkungen auf die heute vorhandenen Betriebe im Bereich der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 67, noch auf geplante Erweiterungen.

Ende 2018 kam der im Industriegebiet ansässige Betrieb Reiling Glas Recycling GmbH & Co. KG auf die Stadt Harsewinkel zu und äußerte den Wunsch seinen Betrieb auf einer dem geplanten Wohngebiet näher gelegenen Fläche zu erweitern. Vor diesem Hintergrund wurde eine erweiterte schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Betriebes um eine Anlage für Photovoltaik-Recycling erstellt (AKUS GmbH, Bielefeld, Mai 2019 / siehe Anlage 3). Dabei war die gewerbliche Gesamt-Lärm-Situation zu bewerten, die aus der voraussichtlichen Zusatzbelastung durch die geplante Photovoltaik (PV)-Recycling-Anlage und der Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb Reiling und die übrigen Betriebe in den südlich und östlich angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 8 und Nr. 67 erzeugt wird.

Die ergänzende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Plangebiet tagsüber der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten und nachts in einem Teilbereich rechnerisch um bis zu 1 dB(A) überschritten wird. An der bestehenden Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung tags um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Die Zusatzbelastung durch die geplante PV-Recycling-Anlage unterschreitet die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 14 dB(A) und nachts um mindestens 12 dB(A). Somit ist die durch die geplante PV-Recycling-Anlage verursachte Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der TA Lärm.

<u>Diskussion der zu ergreifenden Schallschutzmaßnahmen</u>

Um die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete gem. TA Lärm einzuhalten müsste die geplante Wohnbebauung bis zu rd. 70 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze abrücken. Dies hätte zur Folge, dass ein großer Teil des Plangebietes nicht für das Ziel zur Überplanung zugunsten eines Wohngebietes zur Verfügung steht. Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BlmSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die Kriterien der Siedlungsentwicklung in Marienfeld sowie der Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,



- der gewünschten Arrondierung vorhandener Freiflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile,
- dem weitgehenden Verzicht auf Schaffung von Splittersiedlungen in dem weitgehend zersiedelten Raum,
- dem weitgehenden Verzicht der Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus (es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Marienfelds zu Grunde gelegt werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BlmSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BlmSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG ausreichende Berücksichtigung finden.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes.

Auch die Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen scheidet im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit aus. Um einen effektiven Lärmschutz zu gewährleisten müssten Lärmschutzwände oder -wälle mindestens die Höhe des obersten bewohnbaren Geschosses aufweisen. Somit wären diese mit rd. 6,0 m zu bemessen. Dies stellt einerseits eine starke Zäsur am Übergang zum Landschaftsraum dar, die städtebaulich nicht gewünscht ist. Andererseits würde durch den entsprechenden Platzbedarf von Wällen wiederum ein Großteil der für Wohnbauzwecke vorgesehenen Fläche entfallen. Eine Lärmschutzwand würde zwar einen geringeren Flächenbedarf auslösen, jedoch hohe Kosten im 6-stelligen Euro-Bereich erzeugen. Vor diesem Hintergrund soll nicht auf aktive Maßnahmen zur Gewährleistung des Lärmschutzes zurückgegriffen werden.

In dem Plangebiet liegen Lärmwerte vor, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) überschreiten und innerhalb der Richtwerte für Mischgebiete liegen. Die Geräusch-Belastungen weisen bezogen auf die geplante Nutzung "Wohnen" einen belästigenden, jedoch keinen gefährdenden Charakter auf.



Die Bewältigung des Konflikts zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet sowie dem geplanten Wohnen kann auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebe über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und wenn möglich bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmer Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien (VDI 2719) von maximalen Innenlärmpegeln von 35 dB(A) bei Aufenthaltsräumen und 40 dB(A) bei Kommunikations- und Arbeitsräumen und 30 dB(A) bei Schlafräumen aus. Diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu.

Im Gegensatz zum Verkehrslärm gem. DIN 18005 ist bei der Betrachtung von Gewerbelärm gem. TA Lärm jedoch zu beachten, dass immissionsreduzierende passive Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm nur zulässig sind, sofern die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können. Gemäß TA Lärm ist die Lärmbelastung von schutzwürdigen Räumen einen halben Meter vor geöffnetem Fenster zu überprüfen, sodass nicht wie beim Verkehrslärm auf Raum-Innenpegel abgestellt werden kann. Passive Schallschutzmaßnahmen, die erst hinter geschlossenem Fenster ansetzen und etwa durch schallgedämmte Fenster und Belüftungseinrichtungen auf die Einhaltung der Pegel innerhalb der Gebäude abstellen, sind daher im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der Bereiche, für die eine mischgebietstypische Lärmvorbelastung von 40 dB(A) bis 45 dB(A) nachts nach TA Lärm vorliegt. Für diesen gekennzeichneten Bereich erfolgt eine Empfehlung, dass die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen ist, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden. Eine zwingende Vorgabe durch entsprechende Festsetzungen soll in diesem Fall nicht vorgenommen werden, da innerhalb von Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und somit gesunde Wohnverhältnisse im Grunde bereits gewährleistet sind.



Darüber hinaus wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten mischgebietstypisch lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile mit schutzbedürftige Räumen nach DIN 4109 durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden. Auch hier erfolgt keine Festsetzung, da passive Maßnahmen wie schallgedämmte Fenster oder Außenfassaden nicht im Anwendungsbereich der TA Lärm liegen.

8.4.2 Luftschadstoffe / Gerüche

In rd. 250 m nördlicher Richtung befindet sich an der Straße Remse eine landwirtschaftliche Hofstelle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Remse II" wurde ein Gutachten erstellt zur Beurteilung der Geruchseinwirkungen, die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden (erstellt durch TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Juli/ August 2000). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der derzeitige genehmigte Bestand der in Rede stehenden Hofstelle, eine Bebauung des rd. 200 m entfernten Bebauungsplangebietes ("Remse II") zulässt. Für eine weitere Hofstelle waren aufgrund einer angestrebten Erweiterung geruchsmindernde Maßnahmen notwendig. Diese Hofstelle liegt rd. 100 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Remse II" entfernt. Die Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 80 "Remse III" beträgt dagegen rd. 390 m.

Da weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung bis in einem Entfernungsbereich von 900 m nicht vorhanden sind, kann davon laut einer gutachterlichen Stellungnahmen ausgegangen werden, dass durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe keine Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken (AKUS GmbH, Bielefeld, August 2017 / siehe Anlage 5).

Allerdings grenzt das Plangebiet im Norden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass während der Erntezeit - saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten - erhöhte Geruchsimmissionen auftreten können. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

8.5 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotsbestimmungen nach § 44 (1) BNatSchG, in einer speziellen Artenschutzprüfung (ASP) sowie die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf planungsrelevanten Arten zu untersuchen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I) zunächst eine überschlägige Prognose durchgeführt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (öKon GmbH, Münster, März 2016 / Anlage 6). Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auftreten können, die im Rahmen einer Potenzialabschätzung der Stufe 1 nicht sicher auszuschließen sind.

Somit wurde zur Klärung der artenschutzrechtlichen Konflikte eine Überprüfung der Raumnutzung des Gebietes durch Vögel und Fledermäuse innerhalb der Aktivitätszeit dieser potenziell betroffenen Artgruppen notwendig (Stufe II - Betrachtung). Auf Grundlage von Kartierungen können sichere Aussagen zur möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten gemacht und artspezifische Vermeidungs-, Minderungs- und Aus-



gleichsmaßnahmen formuliert werden (öKon GmbH, Münster, September 2017 / Anlage 7).

Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung 27 Vogelarten erfasst. Das Artenspektrum umfasst überwiegend typische Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, viele davon haben im Plangebiet ihr Brutrevier, andere nutzen das Plangebiet nur zur Nahrungssuche. Unter den festgestellten Arten befinden sich auch vier planungsrelevante Arten. Während die planungsrelevanten Arten Graureiher, Mäusebussard und Weißstorch das Plangebiet lediglich als Nahrungsgast aufsuchen, liegt für den Feldsperling ein Brutverdacht vor. Der Nachweis eines Brutplatzes gelang für den Feldsperling nicht. Dieser ist entweder in einem der (nicht zugänglichen / einsehbaren) Gebäude oder in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes anzunehmen. Zudem wurden bei der Erfassung von Fledermausaktivitäten mittels automatischer Ruferfassung vier Fledermausarten nachgewiesen, die das Plangebiet sowohl als Jagdrevier als auch zum Durch- bzw. Überflug nutzen. Bei den Fledermausarten handelt es sich sowohl um gehölz- als auch gebäudebewohnende Arten.

8.5.1 Artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden sind daher entsprechende Maßnahmen zu formulieren. Diese beziehen sich auf eine zeitliche Regelung hinsichtlich der Inanspruchnahme von Gehölzen, dem Abbruch von Gebäuden und der Bauflächenfreimachung. Die jeweiligen Bauzeitenregelungen sind im Bebauungsplan als Hinweise enthalten. Es empfiehlt sich grundsätzlich eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh.

Zur Minderung der Auswirkungen durch Nahrungsraumverlust und zur dauerhaften Stützung der lokalen Population sind im Umfeld der Planung Nahrungsflächen bereit zu stellen. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden ca. 9.000 m² Grünland und Brachflächen in Wohnfläche umgewandelt. Da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan die im Nordwesten gelegene Grünfläche erhalten bleibt sowie durch im geplanten Wohngebiet Gärten angelegt werden, kann ein Teil des Nahrungshabitates vor Ort erhalten werden. Mindestens ein Drittel der dauerhaft vor Ort verloren gehenden Fläche ist auszugleichen. Dies ist bereits sicher gestellt durch die dauerhafte Anlage einer großflächigen Offenlandausgleichfläche zugunsten des Kiebitzes auf den nah gelegenen Flurstücken 14 und 76, Flur 4, Gemarkung Marienfeld (Bebauungsplanung "Gewerbegebiet westlich der Steinhäger Straße").

Fledermäuse bevorzugen bei ihrer Jagd lichtarme Bereiche. Vorhandene Jagdräume können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Insbesondere die westlichen Gehölzflächen entlang des Stillgewässers stellen Fledermaus-Lebensräume dar, die intensiv zur Jagd genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensible Bereiche bestrahlen. Die Ausleuchtung des Grünstreifens an der Westgrenze des Plangebietes ist durch eine angepasste Lampenverortung /-höhe /-ausrichtung / Leuchtintensität zu vermeiden, so dass wirksame Dunkelräume erhalten bleiben. Entsprechende Hinweise zur Außenbeleuchtung sind ebenfalls im Bebauungsplan enthalten.

8.5.2 Vorgezogene CEF-Maßnahmen

Darüber hinaus sind allerdings zudem vorgezogene Maßnahmen erforderlich, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion).

Schaffung eines Revierausgleichs für Feldsperlinge

So sind für die Beseitigung einer vom Feldsperling besetzten Fortpflanzungsstätte im Umfeld drei Nisthilfen für Feldsperlinge aufzuhängen, deren Funktionalität fortlaufend



sicherzustellen ist (Wartung, Reinigung). Das Umfeld der Hängung muss den Ansprüchen der Art genügen. So sollten Nahrungsflächen wie Grünland, Gärten, Obstwiesen vorhanden sein. Außerhalb der Siedlung in der ausgeräumten Feldflur oder Siedlungsrändern ohne heckenartige Strukturen muss die Kastenhängung mit der Anpflanzung einer Hecke / Gehölzgruppe kombiniert werden (mind. 3 m breit, mind. 20 m (Gesamt-) Länge). Bevorzugt eignen sich einheimische Gehölze, insbesondere Stieleiche, Rotbuche, Schwarzerle, Obstbäume, Schwarzer Holunder, Eberesche, Vogelkirsche, Berberitze und Felsenbirne. Die Verwendung verschiedener Arten und ein dichter Wuchs erhöhen den Nutzen in der Regel.

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Fluglochdurchmesser 32 mm
- Aufhänge-Höhe > 2,5 m
- nicht für Katzen o. a. erreichbar
- Aufhängung nahe beieinander liegend (< 50 m) in Siedlungsrandlage an Gehölzen oder ggf. in ungestörter Lage an Gebäuden
- Aufhängung in der Nähe von Hecken, dichtem Strauchwuchs

Die Nistkästen können in Gruppen oder einzeln mit freiem Anflugbereich mindestens 2,5 m hoch an Bäumen oder an landwirtschaftlichen Gebäuden installiert werden. Die Aufhängung der Kästen ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes in Baumbeständen geplant. Bei der Umsetzung an dieser Stelle, ist ein Verbleib des Brutreviers vor Ort ohne das Erfordernis von Heckenpflanzungen o.ä. zu erwarten.

Im Februar 2020 wurden noch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan 3 Nistkästen für Feldsperlinge fachgerecht installiert. Die Festlegung der Kastenstandorte erfolgte durch das Büro ökon in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Alle Kästen wurden vom Bauhof an freistehenden Bäumen in geeigneter Höhe angebracht. Das Umfeld der Kästen bietet mit dem Grünstreifen und den Gehölzstrukturen ausreichende Habitatstrukturen für eine Besiedlung durch Feldsperlinge. Das ausführende Büro kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch die getroffenen Maßnahmen der Verlust vom Feldsperling besetzten Fortpflanzungsstätte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gemindert werden.

Schaffung von Fledermausersatzguartieren an Gebäuden

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind mindestens fünf für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu schaffen. Es soll mindestens ein Ganzjahreskasten bzw. ein ganzjährig nutzbares Quartier darunter sein. Bei den übrigen Quartiertypen sind Fledermausbretter oder Flachkästen etc. zu nutzen. Hierfür steht das in ca. 200 m südwestlicher Entfernung gelegene städtische Gebäude der Kindertageseinrichtung Himmelszelt an der Bussemasstraße 21 zur Verfügung. Sie sind mindestens im Abstand von 5 Jahren zu kontrollieren, reinigen und instand zu halten. Die Vorgaben des "Leitfaden Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" (MKULNV NRW 2013) sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Maßnahme ist baldmöglichst, spätestens vor Abbruchbeginn umzusetzen.

Die Festlegung der Kastenstandorte an den Fassaden erfolgte ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan durch das Büro öKon und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Die fünf Kästen wurden am 18. Februar 2020 vom Bauhof an den Gebäudefassaden installiert. Durch die getroffenen Maßnahmen zum Funktionserhalt konnte der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 "Remse III" wirkungsvoll gemindert werden. Für die Wirksamkeit der Maßnahme ist ein möglichst dauerhafter Erhalt der zur Aufhängung / zum Einbau genutzten Gebäude zu gewährleisten. Sofern ein Erhalt des Gebäudes für mindestens die nächsten 10 Jahre nicht gesichert ist (die Ausgleichsverpflichtung bleibt darüber hinaus bestehen), sind, wenn die Kästen noch nicht bezogen sind, möglichst zeitnah neue, dauerhafte Aufhängungsorte zu suchen.



8.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 wird die Umwandlung zum Teil landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche ist somit erforderlich, um den bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Marienfeld zu decken.

Darüber hinaus stellt die Überplanung der Flächen die Fortführung des städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Siedlungsbereichs Remse dar. Gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Dementsprechend stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die durch die Planung beanspruchten Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Harsewinkel. Negative Auswirkungen sind daher durch die Planung nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 8.4.2 – Luftschadstoffe / Gerüche).

Mit der getroffenen Festsetzung zu den überbaubaren Flächen im Bebauungsplan wird ein Abstand von rd. 20 m zu der südöstlich angrenzenden Waldparzelle gewährleistet. Somit kann Schadereignissen wie Astabbrüche oder umstürzende Bäume vorgebeugt und ein sicheres Bauen und Wohnen sichergestellt werden.

8.7 Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Zur Steigerung der Potentiale zur Nutzung der Solarenergie sollen in einigen Teilen des Plangebietes die Gebäude mit 2,4-fachem Abstand (bezogen auf die jeweilige Gebäudehöhe) zu einander errichtet werden, wodurch Verschattungseffekte weitestgehend verhindert werden können. In Abbildung 6 werden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes die Grundstücke hervorgehoben, für die eine solarenergetisch optimale Ausnutzbarkeit im Sinne der Einhaltung eines 2,4-fachen Abstandes zur nächstgelegenen Bebauung möglich ist (blau markiert).

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. durch Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.





Abbildung 6: Grundstücke für eine solarenergetisch optimierte Ausnutzung, ohne Maßstab

9. Betrachtung der Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 3).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Gemäß § 13b BauGB sind bei analoger Anwendung des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.



Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht daher folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich heute ein bestehendes Wohnbaugrundstück. Auf dem Plangebiet selbst findet aufgrund einer fehlenden Erschließung keine Erholungsnutzung statt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in rd. 400 m Entfernung zu einem Gewerbe- und Industriegebiet bestehen Vorbelastungen durch Gewerbelärm.	Mit der Aufstellung des Bebau- ungsplanes ist eine Überbauung des Plangebietes vorgesehen. Wie in Kapitel 8.4.1 dargelegt können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Es erfolgt eine Kenn- zeichnung der Bereiche, für die eine mischgebietstypische Lärm- vorbelastung von bis zu 42 dB(A) nachts vorliegt. Für diesen ge- kennzeichneten Bereich werden Empfehlungen zur Grundrissaus- richtung oder architektonischen Selbsthilfe gegeben.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet stellt eine Fort- pflanzungs- oder Ruhestätte für Vögel dar und dient zudem Fledermäusen als Nahrungs- fläche. Eine Lebensraumeig- nung für planungsrelevante Amphibien, Fische und Repti- lien besteht dagegen nicht.	Mit dem Vorhaben werden die überbauten Flächen ihre Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat anpassungsfähiger und störungsunempfindlicher Arten der Siedlungsbereiche sowie des Offen-/Halboffenlandes verlieren. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfungen (Stufe I und II) werden einerseits geeignete Vermeidungsmaßnahmen benannt, die im Bebauungsplan als Hinweise enthalten sind. Andererseits werden CEF-Maßnahmen festgesetzt, die zeitlich vorgezogen umzusetzen sind. Unter Anwendung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.
Naturraum und Land- schaft	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Gütersloh" (LSG-3914-001). In Landschaftsschutzgebieten ist u.a. das Errichten baulicher Anlagen unzulässig. Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet steht somit derzeit der	Um das Plangebiet baulich entwickeln zu können, ist eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Mit erfolgter Teilaufhebung wird das Plangebiet voraussichtlich unmittelbar an das reduzierte Landschaftsschutzgebiet grenzen. Aufgrund der sensiblen Lage im Übergang zur freien



	Aufstellung des Bebauungs- planes entgegen.	Landschaft nach Nordosten, soll entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein 3,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt werden.
Fläche / Boden	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2,7 ha. Im Untersuchungsgebiet ist als Bodentyp Gley-Podsol vorhanden, dessen Schutzwürdigkeit in der Bodenkarte des Landes NRW nicht bewertet wird. Der Boden im Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Bei Realisierung der Bebauungsplanänderung kommt es im Bereich der bebauten Flächen des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" und der "Straßenverkehrsflächen" zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird der Versiegelungsgrad über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt.
Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wassergraben.	Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf das Gewässer sind bei einer ordnungsgemäßen Besiedlung und Nutzung entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht entlang des südöstlich verlaufenden Wassergrabens eine 5,0 m Breite Erweiterungsfläche zugunsten einer naturnahen Umgestaltung vor.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzung des Geltungsbereiches als Acker und der Stadtrandlage kann das Plangebiet einem Freiflächenklimatop im Übergang zum Streusiedlungsklimatop zugeordnet werden. Das Freiflächenklimatop zeichnet sich durch einen nur gering beeinflussten Tages- und Jahresgang der Temperaturen, Luftfeuchte sowie der Windströmung aus und stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet dar. Das Streusiedlungsklimatop weist eine höhere Beeinflussung der genannten Parameter auf. Überregionale Windströmungen werden durch die Bebauung verringert.	Der Großteil des zusammenhängen Freiflächenklimatopes nördlich des Plangebietes bleibt erhalten wodurch die Funktion des Freiflächenklimatopes nur geringfügig gemindert wird. Insgesamt wird die geplante Bebauung aufgrund der offenen Bauweise und geringen Größe nicht zu relevanten Veränderungen der lokalen klimatischen Gegebenheiten führen.
Landschaft	Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom Siedlungsgebiet zur freien Landschaft. Die	Mit der Planung erfolgt eine sinn- volle Arrondierung des Siedlungs- körpers. Da entsprechende Ein-



	Ortsgestalt wird im Wesentli- chen durch die Wohnbebauung im Süden und Nordwesten so- wie der Waldfläche im Südos- ten geprägt.	grünungen zum Landschaftsraum vorgesehen werden, kann jedoch von einer geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgegangen werden. Vorhandene erhaltenswerte Baumbestände werden mit der Bauleitplanung gesichert. Die Bebauungsplanänderung wird daher nicht zu einem wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild führen.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bo- dendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.

10. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Harsewinkel hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 erstmals über die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich "Remse" im Ortsteil Marienfeld beraten (VL 107/2017). In seiner Sitzung am 26.10.2017 hat der Planungs- und Bauausschuss letztlich entschieden, den Bebauungsplan Nr. 80 so aufzustellen, dass sowohl Grundstücke unter Berücksichtigung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als auch Grundstücke mit den bislang für Wohngebiete üblichen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen werden (VL-107/2017 und 1. Ergänzung).

Am 10.10.2019 hat der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Harsewinkel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie zur frühzeitigen Beteiligung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 12.12.2019 wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 21.12.2019 öffentlich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 25.11. bis einschließlich 13.12.2019 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB zu unterrichten sowie sich hierzu zu äußern. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 die betroffenen Behörden sowie Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.06. bis einschließlich 30.06.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel hierzu.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann nun der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

b) Planentscheidung

Die Planung zur Entwicklung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in Marienfeld wird zur Sicherung der Fortentwicklung des Ortsteils aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten. Der Bebauungsplan Nr. 80 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Marienfelder Nordwesten. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung sowie den anschließenden freien Landschaftsraum im Norden Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Freiraum.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Harsewinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.



Bielefeld / Harsewinkel, Juli 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 33689 Bielefeld Tel. 05205-72980; Fax -729822 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

